

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
八百津（県） -1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	4,860,000 円	1㎡当たりの価格	22,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加茂郡八百津町八百津字不二3742番3				②地積 (㎡)	215	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、6 m町道	交通施設	明智駅 北東 8.3km	法令規制	(都) (70,200)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は加茂郡、可児郡に存し、市街地中心部に位置する既存住宅地域と判断される。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、地区内在住者のほか、町内郊外の山間集落からの転入者が中心で、町外からの需要は非常に限定的である。近隣地域周辺は旧来から間口が狭い画地が多く、古くからの人的関係が強い地域であることから、外部からの引き合いは少なく、地価は継続的に下落している。取引自体少なく、地価水準の把握は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.4 交通 +15.3 環境 0.0 行政 0.0 その他 -20.0
	前年指定基準地の価格	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 91.9 ]	[ 100 ] / 100	22,800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 23,300 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 基幹産業が無く、鉄道廃線後徐々に衰退を続けている。旧来からの居住者を中心として人口減少、高齢化の進行が早い。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討					[地域要因] 町内中心市街地であるが、転入を促す要因が乏しく、町内の地区内で最も人口減少が激しい。					
	代表標準地 □ 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率	年間	-3.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
八百津（県） -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	5,330,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加茂郡八百津町和知字高島 1 1 6 6 番 3				②地積 (㎡)	317	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 60 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、5 m町道	交通施設	明智駅 北 4.8km	法令規制	(都) (60, 200)				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は近隣市町の郊外に存し、平野部に位置する住宅地域である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、当町在住者で、美濃加茂市や可児市へ通勤する若年世代となる。市街地中心部との比較において利便性の面ではやや劣る部分も見受けられるが、居住環境は良好であり、比較的大きな画地が獲得可能であること等により小学校周辺においては住宅が増加しつつある。土地価格は総額で500万円前後が取引の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路		
	標準地番号							補正	交通	環境	行政	交通	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域	街路	+0.6
	川辺 - 1							補正	交通	0.0	要因	交通	+12.2
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	②変動率	年間	-1.2%	半年間	%	③価格形成要因の	行政	0.0	行政	0.0	行政	0.0
	前年標準価格 17,000 円/㎡							その他	0.0	その他	+13.0		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
八百津（県） -3	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印
鑑定評価額	8,420,000 円		1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加茂郡八百津町伊岐志志字石仏1 2 7 0 番6 外				②地積 (㎡)	520	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 30 m、北 60 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、8 m 県道	交通施設	明智駅 北東 6.1 km	法令規制	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状		0.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近隣市町の郊外に存し、平野部に位置する住宅地域である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、当町在住者で、美濃加茂市や可児市へ通勤する若年世代となる。市街地中心部との比較において利便性の面ではやや劣る部分も見受けられるが、居住環境は良好であり、比較的大きな画地が獲得可能であること等により小学校周辺においては住宅が増加しつつある。土地価格は総額で500万円前後が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	川辺 - 1	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 133.2 ]	[ 100 ] / 100	15,800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 基幹産業が無く、鉄道廃線後徐々に衰退を続けている。旧来からの居住者を中心として人口減少、高齢化の進行が早い。							
	前年標準価格 16,300 円/㎡			[地域要因] 一定の需要は存する地域であり、御嵩町とをつなぐトンネルが完成し、更なる需要の高まりが期待される地域である。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		② 変動率									
公示価格		年間	-0.6 %	半年間	%						